

Schriftelijke inbreng Woonbond

Hoorzitting Middenhuur 28 maart 2018

Inleiding

De Woonbond is de belangenbehartiger voor huurders en woningzoekenden. Onze achterban bestaat uit huurders in het sociale segment, maar ook uit huurders die huren of zoeken in het zogenaamde middenhuur segment.

Ook wij zien dat er een aantal ontwikkelingen zijn die de vraag naar middenhuur woningen vergroten. Daarom hebben wij meegedaan met de landelijke Samenwerkingstafel Middenhuur en een aantal lokale tafels.

In deze notitie geven wij een aantal overwegingen die ons inziens in het debat een rol zouden moeten spelen. Allereerst wordt ingegaan op hoe wij tegen de vraag naar middenhuur woningen en consumentenbescherming aankijken en vervolgens willen wij een beoordeling geven van de voorstellen van het Rapport van Gijzel ('Samen bouwen aan middenhuur') en de kabinetsreactie in de brief van 13 maart jl. hierop.

De vraag naar middenhuur

De Woonbond ziet dat de vraag naar huren in het middensegment toeneemt. Dat komt deels door veranderende behoeften en economische ontwikkelingen, zoals de trek naar de steden en de behoefte aan meer flexibiliteit. Daarnaast worden huurders en woningzoekenden in hun keuzegedrag beïnvloed door een aantal politieke keuzes (aanscherping toelatingsgrenzen, inkomensafhankelijke huurverhogingen en wachtlijsten als gevolg van de krimpende sociale voorraad mede door de verhuurderheffing). Dat zijn keuzes die voor veel huurders en woningzoekenden slecht uitpakken en derhalve door de Woonbond niet worden gesteund. De analyse in hoofdstuk 2 van het rapport van Van Gijzel schiet ons inziens tekort, omdat het onvoldoende aandacht besteedt aan dit soort keuzes.

Als belangenbehartiger wil de Woonbond graag meewerken aan voldoende aanbod om in de behoeften van de groep huurders en woningzoekenden naar iets duurder huurwoningen (tussen € 710 en € 1.000 per maand) te voorzien. Voor onze instemming met uitbreiding van het middensegment hanteren we wel een aantal voorwaarden:

- Geen verdere uitholling van de sociale huursector door liberalisatie; er is immers al een groeiend tekort aan betaalbare sociale huurwoningen;
- Stoppen met het uitroken van hurende huishoudens met een inkomen tussen € 40.000 en anderhalve keer modaal door inkomensafhankelijke huurverhogingen;
- Rekening houden met betaalbaarheid voor de lagere middeninkomens door de toewijzingsgrenzen voor sociale huurwoningen te verhogen. Veel huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal kunnen een geliberaliseerde huur niet betalen. Uit een recent PBL-onderzoek¹ blijkt 28% van de middeninkomens niet eens een huur boven € 700 te kunnen betalen.

Kortom, volgens de Woonbond zou het goed zijn om een scheiding te maken tussen reële argumenten om middenhuur te bevorderen en oneigenlijke argumenten gebaseerd op ideologisch ingegeven uitgangspunten.

Consumentenbescherming

In het geliberaliseerde segment is niets geregeld om consumenten te beschermen tegen wantoestanden. Er is geen grens aan de maximale huurprijs, de huurverhoging is louter gebaseerd op de bepalingen in het individuele contract en er is geen gemakkelijke toegang tot geschilbeslechting. Volgens de Woonbond kan een volwaardige huurmarkt alleen bestaan als die aantrekkelijk is voor huurders en woningzoekenden:

- Voldoende bescherming tegen schaarstehuren bij de aanvangshuur en exorbitante huurverhogingen bij de jaarlijkse huurverhogingen;
- Een evenwichtige relatie tussen huurders en verhuurders: zowel op individueel niveau (onder andere laagdrempelige geschilbeslechting) als tussen verhuurder en huurdersorganisatie;
- Goede kwaliteit van woningen en dienstverlening.

¹ PBL, Middeninkomens op de woningmarkt: ruimte op een krap speelveld, november 2017

Rapport van Van Gijzel

De Woonbond is van mening dat de vraagzijde er in het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' erg bekaaid af komt. De discussie aan de landelijke en de lokale tafels is ons inziens te veel gedomineerd door de belangen van de beleggers en verhuurders en de rol van de lokale overheid om te bevorderen dat nieuwe middenhuur woningen worden gebouwd. In de aanbevelingen wordt wel voorzichtig gepleit voor 'tijdelijk lokaal maatwerk' over het vastleggen van aanvangshuurprijzen en de indexatie van huurprijzen. De Woonbond is het eens met de in het rapport genoemde mogelijkheid om het WWS via lokaal maatwerk door te trekken naar 190 punten. Dit voorkomt exorbitante schaarstehuren, maar tegelijkertijd moet opgemerkt worden dat de beschermende werking beperkt is, zeker in gebieden met hoge WOZ-waarden. De mogelijkheid om sociale corporatiewoningen mee te laten bewegen met de lokale woningbehoeften leidt bij de Woonbond tot weinig enthousiasme. Tot nu toe zien we dat de prikkels om te liberaliseren (hogere huren, geen verhuurderheffing, rijkere bevolking) veel sterker zijn dan te deliberaliseren. Na de scheiding Daeb / niet-Daeb is het ook onduidelijk of en hoe er woningen van de ene naar de andere tak kunnen vloeien. Hierbij is het voor de Daeb –tak in ieder geval zeer moeilijk om de marktwaarden neer te leggen om een woning terug te halen naar de sociale tak. Als dat niet onder andere voorwaarden kan, dan is een meer vloeiend systeem geen reële optie.

In hoofdstuk 4 'behouden' wordt aandacht besteed aan de positie van huurders. Daar wordt een vrijwillig systeem geïntroduceerd om voor advies aan te sluiten bij de Huurcommissie over geschillen over de huurprijs en servicekosten. De Woonbond vraagt zich af of waarom de 'Implementatiewet buitengerechtigde geschillenbeslechting consumenten' niet gewoon voor de geliberaliseerde huursector wordt ingevoerd. Dat zou betekenen dat ook deze sector eindelijk een kwalitatief hoogstaande en voor de consument toegankelijke geschillenbeslechting buiten de rechter geregeld wordt; bij voorkeur bij de Huurcommissie. Het zou daarbij in ieder geval over de volgende onderwerpen moeten gaan:

- Servicekosten (inclusief warmte)
- Onderhoud, gebreken en aantasting woongenot
- Toepassing huurverhogingsclausule in het contract
- Onredelijke bedingen
- Waarborgsom en oplevering woning
- Bejegening en omgangsvormen

Voor de huurprijsontwikkeling stelt Van Gijzel voorzichtig voor om afspraken te maken over de huurprijsindexatie. Wij constateren dat gemeenten via erfpacht, gronduitgifte, bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten bij nieuwbouw al dergelijke afspraken kunnen maken. Het biedt echter meer zekerheden als regulering in landelijke regelgeving wordt ontwikkeld over maximale aanvangshuren, maximale huurverhogingen en minimale exploitatieduur binnen het middenhuur segment.

Reactie Minister

De Woonbond vindt de reactie van de Minister op het rapport van Van Gijzel teleurstellend. Wij hadden gehoopt en verwacht dat de Minister de aanbevelingen van Van Gijzel zou aanscherpen, maar eigenlijk doet ze het omgekeerde. Zo wil de Minister grotere sociale woningen naar het middensegment overhevelen, terwijl bekend is dat de tekorten in het sociale segment al zo hoog zijn. Ze wijst het doortrekken van het woningwaarderingstelsel nadrukkelijk af en geeft een beperkte invulling van de mogelijkheid dat huurders een laagdrempelige geschilbeslechting krijgen. De Minister speelt hier ons inziens onvoldoende in op de problemen van betaalbaarheid en beschikbaarheid in een aantal grote steden in Nederland.

Conclusie

De Woonbond ondersteunt het streven naar het vergroten van het aanbod van huurwoningen in het middensegment, maar vindt dat er onvoldoende aandacht is voor de betaalbaarheidsproblemen van middeninkomens. Bovendien moet het vergroten van het middensegment niet ten koste gaan van het sociale segment. In dat kader vragen wij uw aandacht voor het initiatiefvoorstel van PvdA, GL en SP om de sociale voorraad minimaal op peil te houden.²

De Woonbond vindt verder dat de consumentenbescherming onvoldoende geregeld wordt, zowel op het gebied van huurprijzen als op het gebied van geschilbeslechting. Dit zou opgelost kunnen worden door de lokale partijen van gemeenten, huurders en verhuurders, maar voorkeur heeft het dat er landelijke afspraken of regulering komt.

² Initiatiefvoorstel 'Wet voldoende betaalbare woningen', maart 2018.